



Botschaft und Antrag an die Kirchgemeinde-Versammlung vom 17. Juni 2019

Verkauf Landstreifen in Toffen für Wohnungen auf Gemeindeland

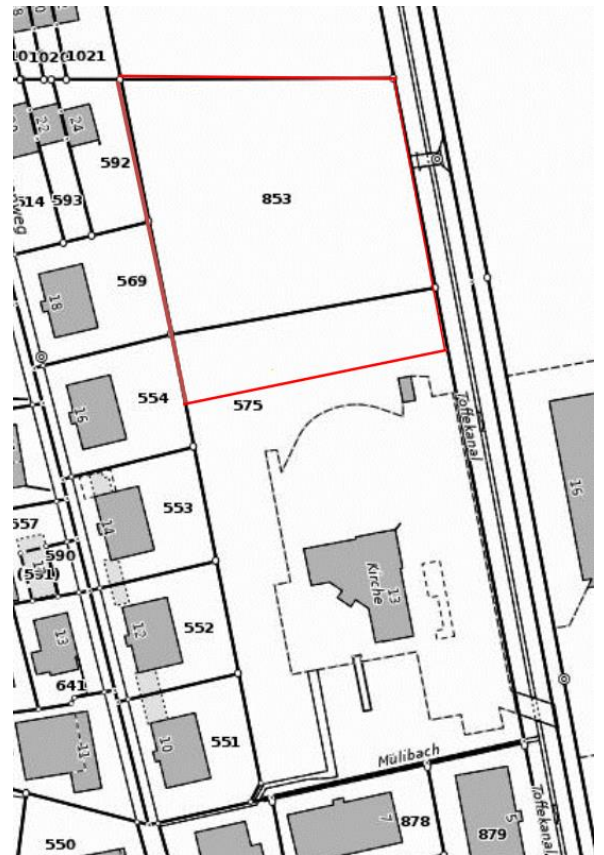
Traktandum 2 der KGV vom 17. Juni 2019

Verkauf Teilstück der Parzelle Nr. 575 Kirchliches Zentrum, Kanalweg 13, Toffen

- Genehmigung der Entwidmung Teilstück Parzelle Nr. 575 von 988 m²
- Beschluss zur Ermächtigung des Kirchgemeinderates, diesen Landstreifen nördlich des KIZE zu verkaufen

Anträge

1. Genehmigung der **Entwidmung** eines Landstreifens von 988 m² der Parzelle 575 in Toffen, d.h. Übertragung vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen der Kirchgemeinde.
2. Beschluss zum **Verkauf** des betroffenen Landstreifens an der Nordseite des KIZE Toffen mit einem Kaufrechtsvertrag an die Firma Halter AG, Bern. Der Verkaufspreis beträgt CHF 320.- bis CHF 375.-- / m² je nach Ausnützungsziffer, die nach Abschluss des Planungsverfahrens festgelegt wird.
3. Ermächtigung des Kirchgemeinderates, mit der Firma Halter AG Bern, einen **Kaufrechtsvertrag** abzuschliessen. Dieser enthält die gleichen Bedingungen wie der Vertrag der Einwohnergemeinde Toffen mit der Firma Halter AG betreffend das Kaufrecht der Parzelle 853. Die beiden Verträge sind nur gültig, wenn sowohl Einwohner- wie Kirchgemeinde einen entsprechenden Vertrag mit der Firma Halter AG abschliessen.



Ausgangslage

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision hat die Einwohnergemeinde Toffen eine Zone mit Planungspflicht geschaffen, für alters- und behindertengerechtes Wohnen. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde das Entwicklungspotenzial der Planungszone abgeklärt. Der neue Wohnraum soll für eine soziale Vielfalt stehen. Im Verhältnis zu den ortsüblichen Marktmieten soll hier attraktiver und günstiger Wohnraum entstehen - einerseits für ältere Menschen aus dem Ort, welche sich räumlich verkleinern möchten, andererseits für (junge) Familien. Es wird eine altersmässig und auch sozial gute Durchmischung der Bewohnenden angestrebt. Durch diesen sozialen Austausch sollen Synergien entstehen bzw. geschaffen werden. Vorgesehen sind auch einzelne Dienstleistungen oder nutzungsbezogene Einrichtungen.

Die Erschliessung erfolgt ab der Bahnhofstrasse über den Kanalweg. Das setzt den Bau einer neuen Brücke über den Toffenkanal voraus. Sie ist vorgesehen bei der neuen Parzellengrenze 575 / 853. Zudem sollte der Mühlebachweg auf der Südseite des KIZE ab dem Niesenweg bis zum Kanalweg verlängert und wintersicher gemacht werden.

Seit 2013 laufen Verhandlungen zwischen den Räten der Einwohner- und der Kirchgemeinde über einen Einbezug eines Teilstücks vom KIZE-Land für diese Wohnüberbauung. Dadurch kann eine optimale Überbauung ohne weitere Einzonung entstehen.

Heutiger Stand der Planungsarbeiten

Der Kirchgemeinderat hat im August und September 2018 folgende Dokumente genehmigt und damit grundsätzlich den Verkauf eines Landstreifens von 988 m² nördlich beim KIZE Toffen eingeleitet:

- Programm **Workshopverfahren** vom 27.08.2018 zur Erarbeitung eines Überbauungskonzepts als Grundlage für eine Überbauungsordnung
- **Vereinbarung** zwischen Einwohnergemeinde und Kirchgemeinde vom 26.08.2018.
- **Planungsvertrag** zwischen Einwohnergemeinde und Kirchgemeinde sowie Halter AG, Projektentwickler, Bern und Syntas Solutions AG, Planer, Bern vom 26.08.2018. Die Firma Halter AG ist eine renommierte, private Projektentwicklerin für Grundstücke, Bauprojekte und Liegenschaften. Sie möchte auch als Landkäuferin auftreten.

Das Workshopverfahren ist noch im Gang und sieht zurzeit vor, dass die Bebauung grundsätzlich als Geschosswohnungsbau mit zwei Geschossen plus Attika erfolgen soll.

Die Planungsgremien haben auch andere Varianten als einen Landverkauf geprüft (Genossenschaft, Baurecht), kommen aber zum Schluss, dass ein Verkauf die vorteilhafteste Lösung darstellt.

Um für die involvierten Stellen Planungssicherheit zu schaffen, wird nun der Landverkauf der Kirchgemeindeversammlung vorgelegt. Die Details werden in einem **Kaufrechtsvertrag** zwischen der Kirchgemeinde und der Käuferschaft **Halter AG, Bern** festgelegt. Nebst den üblichen rechtlichen gegenseitigen Verpflichtungen ist dort festgehalten, dass die Kirchgemeinde keine Gewinnsteuern und auch keine Mehrwertabschöpfung zu bezahlen hat.

Der Kaufpreis hängt von der Ausnützungsziffer ab, die erst nach dem Workshopverfahren festgelegt werden kann und berechnet sich wie folgt:

AZ 0.60 bis 0.66	CHF/m²	320.00	988m ²	CHF 316'160.00
AZ 0.67 bis 0.69	CHF/m²	360.00	988m ²	CHF 355'680.00
Ab AZ 0.70	CHF/m²	375.00	988m ²	CHF 370'500.00

Der angebotene Preis basiert nicht nur auf einer Offerte der Firma Halter AG, Bern, sondern auch auf einer neutralen Schätzung des Beratungsbüros Thomas Graf AG, Bern. Die Einwohnergemeinde Toffen bekommt für ihr Land den gleichen Quadratmeterpreis.

Belp, 15. Mai 2019

Reformierte Kirche Belp-Belpberg-Toffen
Kirchgemeinderat

Der Präsident:



Werner Zingg

Die Sekretärin:



Prisca Bobrik-Christen